

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2023/187

Federführung: Bauamt	Datum: 23.11.2023
Bearbeiter: Mona Weichselgartner	AZ:

Gremium	Datum	Zuständigkeit	Status	Zusatzinfo
Bauausschuss	06.12.2023	Entscheidung	öffentlich	

Top Nr. 2.2 Sitzung des Bauausschusses am 06.12.2023

Beratung und Beschlussfassung zu Anträgen auf Vorbescheid Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage an der Asamstraße (BV-Nr. 2023/0061)

Auf den Grundstücken Fl.-Nr. 894/18 und 868/26 der Gemarkung Töging a. Inn, Asamstraße, soll ein Einfamilienhaus mit Garage errichtet werden.

Der Bauherr stellt hierzu einen Antrag auf Vorbescheid und möchte folgende Fragen geklärt wissen:

1. Ist es möglich, das Gebäude wie dargestellt außerhalb der Baugrenzen zu errichten? (Das Baufenster liegt auf 2 Flurnummern und nur ein Grundstück wurde veräußert)
2. Ist es möglich von der geforderten Kniestockhöhe (0,5 m – 1,0 m) abzuweichen und stattdessen ein Vollgeschoss (Kniestock 2 m) zu errichten?

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „südlich der Ludwig-der-Bayer-Straße“ und stimmt mit dessen Festsetzungen nicht überein.

Das Grundstück Fl.-Nr. 868/22 der Gemarkung Töging a. Inn wurde im Osten geteilt. Somit entstand das Grundstück Fl.-Nr. 868/26 der Gemarkung Töging a. Inn. Durch dieses Grundstück, mit einer Breite von ca. 4,60 m, ist das geplante Bauvorhaben über die Asamstraße erschlossen. Bei beiden Grundstücken handelt es sich um den selben Eigentümer.

1. Gem. Nr. 9 a) des Bebauungsplanes wird die Baugrundrissform durch die Festsetzung der Baugrenzen geregelt. Nach dem Eingabeplan soll das Bauvorhaben größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
2. Nach Nr. 9 c) des Bebauungsplanes ist bei Hauptgebäuden mit Erdgeschoss und Kniestock ein Kniestock, gemessen ab OK der obersten Geschossdecke, zwingend mit Mindesthöhe 0,50 m und Höchstwert 1,00 m festgesetzt. Laut Planer soll die Kniestockhöhe 2 m betragen.

Der Planer begründet die Befreiung wie folgt:

„9 a) Die festgesetzte Baugrenze befindet sich auf zwei Grundstücken unterschiedlicher Eigentümer. Nur das Grundstück 994/18 wird veräußert und soll bebaut werden. Somit sind die Baugrenzen unmöglich einzuhalten.“

9 c) Bei der vorgegebenen Kniestockhöhe von max. 1 m ab Rohboden bis OK Pfette und bei geplanter Hausbreite sowie der vorgegebenen Dachneigung wäre eine Nutzung des OG kaum sinnvoll möglich. Die Kniestockhöhe soll 2 m betragen.“

Der notwendigen Befreiung kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Grundstück ist an die städtische Wasserversorgung und Kanalisation angeschlossen.

Niederschlagswässer dürfen nicht in die städtische Kanalisation eingeleitet werden; diese sind auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Der Bauausschuss nimmt den Antrag auf Vorbescheid zur Kenntnis und erteilt das gemeindliche Einvernehmen mit : Stimmen.